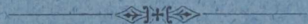


Instruktion
für die
Beseihung von Rittergütern
und
abgetheilten Grundstücken
durch die
Tivländische adlige Güter-Kredit-Sozietät.



Von dem Kreditkomité auf Grund der ihm am 6. März 1899 von der
Generalversammlung erteilten Ermächtigung bestätigt am 2. Mai 1899.

Дозволено цензурою. — Рига, 1-го апрѣля 1899 г.

Instruktion

für die

Beleihung von Rittergütern und abgetheilten Grundstücken.

Abschnitt I.

Die Ertheilung der Pfandbriefsdarlehen.

§ 1.

Jedes ein selbstständiges Hypothekenobjekt bildende Grundstück kann ein je nach dem Wunsche des Anleihenehmers in $4\frac{1}{2}\%$ oder 4% Pfandbriefen auszureichendes Darlehen empfangen, welches 100 Rbl. pro Thaler Landeswert nicht übersteigen darf und mindestens 500 Rbl. betragen muß.

§ 2.

Ergänzungsdarlehen können auch in geringerem (§ 1) Betrage, jedoch nicht unter 100 Rubel erteilt werden.

§ 3.

Dem Darlehensgesuch, welches im Lettischen Distrikt an die Oberdirektion, im Estnischen Distrikt an die Estnische Distriktsdirektion zu richten und spätestens am 15. April einzureichen ist, falls die Lokalbesichtigung noch in demselben Jahre stattfinden soll, sind beizufügen:

- a) eine Kopie des Grundbuchregisters für das zu verpfändende Immobil oder ein Attestat über den Besitztitel des Anleihe-nehmers, den Bestand und die Pertinenzen des Grundstücks und über alle auf demselben ruhenden Lasten, Eigentumsbeschränkungen und Hypotheken;

- b) ein bei der Ausreichung der Anleihe zu verrechnender Kostenvorschuß von 30 Rbl. für Rittergüter und von 20 Rbl. für abgetheilte Grundstücke;
- c) für abgetheilte Grundstücke eine von einem beeidigten Landmesser angefertigte Karte (resp. Kopie derselben), falls nicht die Karte, auf Grund welcher die Anleihe erteilt werden soll, sich bereits in der Direktion befindet; und
- d) für Rittergüter die Angabe der Gesamtzahl der Wirtschaftseinheiten.

§ 4.

Der Anleihebewilligung geht in der Regel eine Lokalbesichtigung voraus, bei welcher folgende Dokumente vorzulegen sind.

A. Für Rittergüter:

- a) Die Generalkarte des Guts, welche den gesammten Ländereiencomplex desselben enthalten muß, nebst einer verifizierten Kopie für das Archiv der Kreditsozietät, die auch in verkleinertem Maßstabe angefertigt sein kann. Für Gehörds- und Quotenländereien, sowie Hofsländereien genügen Spezialkarten, welche in solchem Falle nicht auf der Generalkarte enthalten zu sein brauchen. Alsdann sind jedoch von diesen Karten Kopieen einzureichen;
- b) Feld- und Heuschlagkarten der über 80 Thaler großen Wirtschaftseinheiten, auf denen die Felder und Wiesen behufs Ermöglichung einer Kontrolle der Flächen in Stücke eingeteilt sein müssen. Diese Karten müssen mit einer revisorischen Deskription und Taxation und mit dem Attestate versehen sein, daß diese Ländereien in der Natur der Deskription entsprechend genutzt werden;
- c) Spezialkarten der bis 80 Thaler großen Wirtschaftseinheiten, versehen mit revisorischer Deskription und Taxation, sowie mit dem Attestate über die Richtigkeit der Messung und darüber, daß die Ländereien in der Natur der Deskription gemäß in Nutzung stehen;

Anmerkung: Die unter b und c geforderte revisorische Deskription und Taxation soll genügen, wenn sie mindestens den zur Beleihung angebotenen Thalerwerth umfaßt.

- d) eine revisorische Beschreibung, in welcher alle zu beleihenden Wirtschaftseinheiten gesondert mit Angabe ihres resp. Areal und Thalerwerts enthalten sein müssen;
- e) ein revisorisches Attestat über den Flächeninhalt und Bestand des Waldes resp. den Umfang und Gehalt des Torflagers;
- f) ein vom Darlehennnehmer unterzeichnetes Gebäudeverzeichnis, in welchem bei jedem Gebäude die Bauart desselben angegeben ist;
- g) mit der Unterschrift des Darlehennnehmers versehene Inventarumslisten;
- h) eine Abschrift der Kapitulation der revisorischen Beschreibung resp. des Wassenbuchs.

Anmerkung: Die unter a bis e erwähnten Dokumente müssen von einem vereidigten Landmesser attestiert sein.

B. für abgeteilte Grundstücke:

- a) die mit genauer revisorischer Deskription und Taxation versehene Karte des gesammten Hypothekenkomplexes nebst Kopie, welche bei der Direktion asserviert bleibt, falls diese Karte nicht bereits mit dem Anleihegesuch eingereicht werden mußte;
- b) bei Grundstücken, deren Gesammlandwert 80 Thaler übersteigt, ein von einem vereidigten Landmesser ausgestelltes Attestat über den Flächeninhalt und Bestand des Waldes resp. die Ausdehnung und den Gehalt des Torflagers.

§ 5.

Die Lokalinsektion hat den Zweck, alle diejenigen wirtschaftlichen Momente zu eruiren, die einen Einfluß auf den Schätzungswert des zu beleihenden Grundstücks haben können, insbesondere aber festzustellen:

- a) ob die Bonitur den Bodenverhältnissen entspricht;
- b) ob die notwendigen Wirtschaftsgebäude und das nötige Wirtschaftsinventar an Pferden, Vieh und Ackergerät vorhanden sind, und sich in brauchbarem Zustande befinden;
- c) ob die Felder gehörig kultiviert und in regelmäßiger Rotation bewirtschaftet werden, und ausreichende Futtermittel vorhanden sind.

§ 6.

Von der Lokalbefichtigung kann Abstand genommen werden :

- a) falls die Bewilligung eines Darlehens auf Grund einer früheren Befichtigung zulässig erscheint; und
- b) falls das für ein Rittergut erbetene Gesamtdarlehen 25 Rbl. pro Thaler nicht übersteigt. In diesem Falle genügt die Beibringung eines Attestes der Zentralsteuerkommission über den Landwert und einer Karte des zu beleihenden Guts.

§ 7.

Bei der Berechnung des Beleihungswerts ist das Buschland nicht zu berücksichtigen, es sei denn, daß die Schätzung der Ländereien erfolgt ist:

- a) für das Gehorchsland, die Quote und sämtliche von Rittergütern abgeteilte Grundstücke vor dem Jahre 1886;
- b) für nicht abgeteiltes Hofsländ von Rittergütern vor dem Jahre 1879.

§ 8.

Für Beleihungsobjekte, deren Landwert 80 Thaler übersteigt, ist für jeden Thaler Landes eine Loffstelle in regelrechter Nutzung stehenden Waldes resp. mit Wald bestandenen Buschlandes nachzuweisen. Mangel an Brennholz kann durch Torf in ausreichender Menge und Güte ersetzt werden. Hat das Grundstück nicht hinreichendes Bau- resp. Brennmaterial, so ist das Fehlende nach den örtlichen Holzpreisen in Geld zu berechnen, die sich dabei ergebende Summe zu 5% zu kapitalisieren, von welchem Kapital alsdann zwei Dritteile von der Anleihe in Abzug gebracht werden.

§ 9.

Wenn ein nicht zu einem bestätigten Gemeindeversicherungsverbande gehörendes Grundstück im Landwerte von weniger als 400 Thalern eine Pfandbriefschuld von mehr als 60 Rbl. pro Thaler hat, so müssen die notwendigen Wirtschaftsgebäude für einen Wert gegen Feuergefährdung versichert sein, welcher mindestens 25% der Pfandbriefschuld beträgt. Diese Versicherungsverpflichtung, welche durch ein entsprechendes Depositum abgelöst werden kann, fällt weg, sobald die Pfandbriefschuld durch Tilgung oder Rückzahlung bis zum Betrage von 60 Rbl. pro Thaler herabgesunken ist.

§ 10.

Wenn die Versicherungsprämie nicht rechtzeitig bezahlt worden ist, so berichtigt die Direktion dieselbe von sich aus und treibt diese Auslage ebenso bei, wie restante Terminzahlungen.

§ 11.

Die Bestimmung darüber, welche Gesellschaften und Vereine zur obligatorischen Affekuranz zuzulassen sind, ist der Oberdirektion überlassen, welche mit diesen Gesellschaften und Vereinen die Bedingungen der obligatorischen Versicherung vertragsmäßig zu vereinbaren hat.

§ 12.

Wenn von dem katastrierten Hofslande eines Ritterguts einzelne Parzellen veräußert worden sind, ohne daß der auf dieselben pro rata ihres Thalerwerts entfallende Anteil der Ritterschafts- und Landesabgaben ingrossiert worden, so sind von dem Pfandbriefsdarlehen je nach der Höhe der Anleihe und dem ermittelten Beleihungswerte des Guts bis 25% pro Thaler der veräußerten Parzelle in Abzug zu bringen resp. zu retinieren.

§ 13.

Die Festsetzung des Betrages der Pfandbriefsanleihe bleibt in jedem einzelnen Falle der Oberdirektion überlassen, welche befugt ist, falls die Kreditfähigkeit des Anleiheobjekts wegen irgend welcher Mängel (§ 5) geschmälert erscheint, den Betrag der Anleihe entsprechend herabzusetzen. Ist der Mangel derartig, daß seine Beseitigung in nicht zu langer Zeit möglich erscheint, so kann auch ein entsprechender Teil des Darlehens retiniert oder nicht in Kurs gesetzt werden.

Anmerkung: Die Auslosung retinierter Pfandbriefe ist von der Direktion zu überwachen.

§ 14.

Wenn die Direktion Anlaß hat, Zweifel an der Richtigkeit der Messung oder Bonitur eines Beleihungsobjekts zu hegen, so kann sie das Darlehensgesuch ablehnen, wenn der Darlehensnehmer sich nicht dazu verpflichtet, die Kosten einer von der Direktion anzuordnenden Verifikation der Messung oder Bonitur zu tragen.

Abschnitt II.

Die Uebertragung der Pfandbriefsdarlehen.

§ 15.

Werden einzelne Teile eines der Kreditsozietät verpfändeten Hypothekenobjekts von demselben abgeteilt, so muß ein entsprechender Teil der Pfandbriefsschuld entweder zurückgezahlt oder auf das abgeteilte Grundstück übertragen werden.

§ 16.

Das Pfandbriefsdarlehen kann unverändert bleiben:

- a) wenn von einem Rittergute Wald oder sonstige nicht eingezäunte Flächen abgeteilt oder für den Wert eines Grundstücks unwesentliche Teile desselben abgetrennt werden, und der nachbleibende Rest genügende Sicherheit für das Pfandbriefsdarlehen bietet;
- b) wenn die bezügliche Parzelle bei der Feststellung des Darlehensbetrages garnicht, oder wenn Hofsländ nur als Appertinenz der beliehenen Ländereien veranschlagt worden war.

§ 17.

Wird ein Teil des schlagfreien Hofsländes dergestalt abgeteilt, daß es ein besonderes Hypothekenobjekt bildet, ohne daß auf dasselbe die Verpflichtung zur Leistung des entsprechenden Teils der Ritterschafts- und Landesabgaben ingrossiert worden, so ist nach Analogie des § 12 dieser Instruktion zu verfahren.

§ 18.

Auf eine abgeteilte Parzelle kann die entsprechende Quote der Pfandbriefsschuld nur übertragen werden, wenn aus derselben ein selbstständiges Hypothekenobjekt gebildet (cf. § 1), oder wenn sie mit einem andern Hypothekenobjekt vereinigt wird.

§ 19.

Ist das abzuteilende Grundstück bereits bei der Bewilligung des Pfandbriefsdarlehens als besondere Wirtschaftseinheit veranschlagt wor-

den, oder läßt sich der damalige Landwert desselben feststellen, so ist zur Uebertragung der diesem Landwert entsprechenden Quote der Pfandbriefsschuld eine besondere Abschätzung nicht erforderlich.

§ 20.

In allen übrigen Fällen ist eine Lokalbesichtigung der abzutheilenden Parzelle und nöthigenfalls auch des Grundstücks, von welchem sie abgeteilt werden soll, anzuordnen.

Abschnitt III.

Die Tilgung und Rückzahlung der Pfandbriefsanleihen, die Veränderung ihrer Bedingungen und die Auszahlung des Tilgungsfonds.

§ 21.

Pfandbriefsdarlehen können je nach dem Wunsche des Darlehensnehmers mit $\frac{1}{4}\%$ oder $\frac{1}{2}\%$ halbjährlich getilgt werden. Der Uebergang von dem einen auf den anderen Tilgungsmodus ist nur bei Gelegenheit der Herausnahme des gesammten, dem betreffenden Darlehen adhärierenden Tilgungsfonds zulässig.

§ 22.

Der Pfandbriefschuldner ist berechtigt, seine Pfandbriefsschuld jederzeit ganz oder teilweise zurückzuzahlen, sowie die Ueberführung seines Darlehens aus einer Zinsfußkategorie in die andere zu beantragen. Die Löschung der Schuld resp. die veränderte Repartition findet schon im nächsten Zinszahlungstermin statt, wenn die bezüglichlichen Anträge nicht später als am 10^{ten} Februar resp. 10^{ten} August bei der Oberdirection resp. Estnischen Districtsdirection eingegangen sind.

§ 23.

Bei gänzlicher oder teilweiser Rückzahlung der Pfandbriefsschuld sowie bei der Ueberführung derselben in eine andere Zinsfußkategorie ist der angesammelte Tilgungsfond resp. der entsprechende Teil desselben zu verrechnen resp. auszusahlen.

§ 24.

Im Uebrigen kann der Tilgungsfond nur in seinem vollen Betrage zur Auszahlung gelangen und zwar:

A) bei Rittergütern, wenn er 25% der Pfandbriefsschuld oder mindestens 3000 Rbl. beträgt;

B) bei abgetheilten Grundstücken:

a) wenn er 25% der Pfandbriefsschuld erreicht hat und dabei mindestens 300 Rbl. oder überhaupt 600 Rbl. beträgt, falls er zur Bezahlung ingrossierter Schulden verwandt werden soll oder auf dem betreffenden Grundstück keine ingrossierten Schulden ruhen;

b) wenn er 75% der Pfandbriefsschuld erreicht hat, ohne jede Einschränkung.

§ 25.

Der durch die am 17^{ten} April 1897 erfolgte Konversion der 5% Anleihen in 4^{1/2}% disponibel gewordene Tilgungsfond gelangt unabhängig von seiner Höhe zur Auszahlung. Dieser Tilgungsfond ist — sofern er nicht weniger als 100 Rbl. beträgt — zur Bezahlung der auf abgetheilten Grundstücken aus dem ersten Verkaufe derselben ruhenden Kauffchillingsreste zu verwenden, falls die bezüglichlichen Forderungen sich noch im Besitze des Eigentümers des Hauptguts befinden.

